

Die Gelegenheit beim Schopf gepackt

Autor(en): **Krucker, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 3: **Renovation**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1037256>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Am Rande des Schoren-Quartiers in St. Gallen platzierten Flur Architekten AG zwei gestaffelte Baukörper mit 19 Wohnungen. Mit dem Vorplatz zwischen ihnen hat man einen Gemeinschaftsbereich für die neue Siedlung sowie einen Anschluss an die bestehende Bebauung geschaffen.

EBG St. Gallen erweitert historische Siedlung mit einem Neubau

Die Gelegenheit beim Schopf gepackt

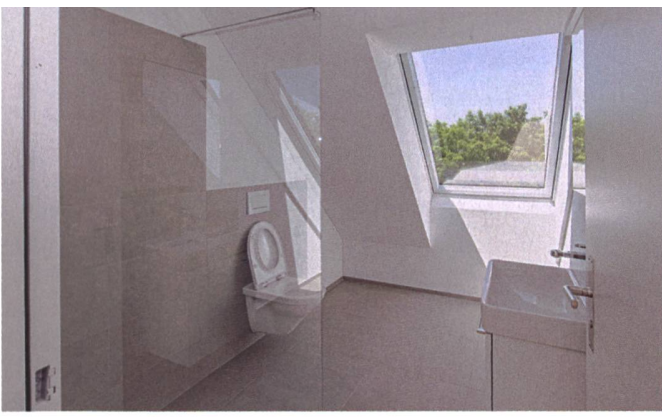
Um die Parkierungsproblematik im Schoren-Quartier zu entschärfen, hat die Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen eine Liegenschaft erworben und durch einen Neubau mit grosser Tiefgarage ersetzt. Dank der neu erstellten Einstellplätze sind die engen Quartierstrassen wieder zu Begegnungszonen geworden.

Von Daniel Krucker

Die Siedlung des Bauloses I der Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen gehört schweizweit wohl zu den schönsten Reihenhaussiedlungen in der Tradition der Gartenstädte. Ein schmucker Toreingang, geschwungene Verbindungsstrassen und eine pittoresk anmutende Architektur aus dem frühen 20. Jahrhundert vermitteln das Gefühl, mitten durch eine dörfliche Gemeinschaft zu spazieren. Einziger Wer-

mutstropfen: In den schmalen Verbindungsstrassen rund um die locker platzierten 120 Reihen- und 14 Mehrfamilienhäuser zwängten sich auf verschiedenen Abschnitten jahrelang die Autos der Anwohnerinnen und Anwohner. Denn Parkmöglichkeiten ausserhalb der Blauen Zone gab es so gut wie keine.

Mit dem Entscheid, die sogenannte Erweiterte Blaue Zone (EBZ) im Schoren-Quartier



Der Ausbaustandard in den Wohnungen ist hoch. In den Badezimmern sind die Duschen mit Glastrennwänden versehen.



Die Einbauküchen mit Natursteinabdeckung bieten ein reichhaltiges Möbelprogramm.



Für Genossenschaftswohnungen sind die Räume sehr grosszügig bemessen. So gibt es Dreieinhalbzimmerwohnungen, die über 100 Quadratmeter aufweisen.



Besonderes Highlight sind in der Küche die Wärmeschubladen.

weiter einzuschränken, machte die Stadt St. Gallen 2015 die Situation nicht besser. Gemäss Albert Noger, langjährigem Präsidenten der Genossenschaft, war die Parkierungsproblematik nicht der einzige, aber der entscheidende Grund dafür, dass die Genossenschaft 2017 eine Liegenschaft der Zürich Anlagestiftung in direkter Nachbarschaft erwarb, um einen Neubau mit grosser Tiefgarage zu bauen.

Im Juni 2021 zogen die ersten Mieterinnen und Mieter in die grosszügigen und mit hohem Standard ausgestatteten Wohnungen ein. Obwohl es nach wie vor einzelne Parkplatzzonen gibt, sind dank der 86 neu erstellten Einstellplätze die Quartierstrassen wieder zu Begegnungszonen geworden. Die Freude und Erleichterung darüber ist bei Noger förmlich spürbar.

Mit historischem Teil verwoben

Das Schoren-Quartier liegt am Westhang des Rosenbergs, von der Stadt zwar abgewandt, aber doch nur wenige Busstationen vom Hauptbahnhof entfernt. Hier, am Rande der historischen Siedlung, platzierten Flur Architekten AG zwei gestaffelte Baukörper mit insgesamt 19 Wohnungen. Mit dem Vorplatz zwischen den beiden neuen Gebäuden hat man nicht nur einen Gemeinschaftsbereich für die neue Siedlung geschaffen, sondern auch einen Anschluss an die bestehende Schoren-Bebauung, sagt Geschäftsleitungsmitglied Anton Tha-

ler. Das Ziel war also nicht zuletzt, die beiden Gebäude mit dem historischen Teil zu verweben. Gemäss dem Konzept von Brunner Landschaftsarchitekten wird der Aussenraum vollständig durchgrünt. So wird es kaum Rasen geben, sondern praktisch überall Blumenwiesen. Zahlreiche Bäume sollen in den Sommermonaten für schattige Plätze sorgen. Im oberen und terrassierten Bereich entstehen Pflanzgärten mit Hochbeeten, und ein Brunnen nimmt Bezug auf den Dorfcharakter der alten Schoren-Siedlung.

Um Zeit und auch Kosten zu sparen, entschied sich die Genossenschaft zusammen mit

Baudaten

Bausträger:

Eisenbahner-Baugenossenschaft, St. Gallen

Architektur:

Flur Architekten AG, St. Gallen

Umfang:

2 MFH, 19 Wohnungen (2 × 5 1/2 Zimmer, 6 × 4 1/2, 5 × 3 1/2, 6 × 2 1/2), davon 6 Maisonnetten, 1 Gemeinschaftsraum, Tiefgarage mit 86 Autoeinstellplätzen

Baukosten (BKP 1-5, ohne Einstellhalle):

9,5 Mio. CHF
4872 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:

2 1/2-Zimmer-Wohnung 67 m²:

1005 CHF plus 225 CHF NK

3 1/2-Zimmer-Wohnung 90 m²:

1350 CHF plus 240 CHF NK

4 1/2-Zimmer-Wohnung 114 m²:

1710 CHF plus 260 CHF NK

5 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung
138 m²:

2070 CHF plus 280 CHF NK



Die grossen Dachfenster sind mit Regensensoren ausgestattet. Sie lassen sich auf Knopfdruck öffnen und schliessen. Dasselbe gilt auch für alle Fensterstoren.

dem Planungsbüro für die Regelbauweise. Zwar hätte mit einem Gestaltungsplan ein zusätzliches Stockwerk gewonnen werden können, doch durch den Ausbau des Dachgeschosses sind insgesamt sechs Maisonettwohnungen entstanden. «Wir sind flächenmässig damit nahe an die Möglichkeiten gekommen, die wir mit einem Gestaltungsplan gehabt hätten», sagt Architekt Thaler.

Ausbau nahe am Eigentumsstandard

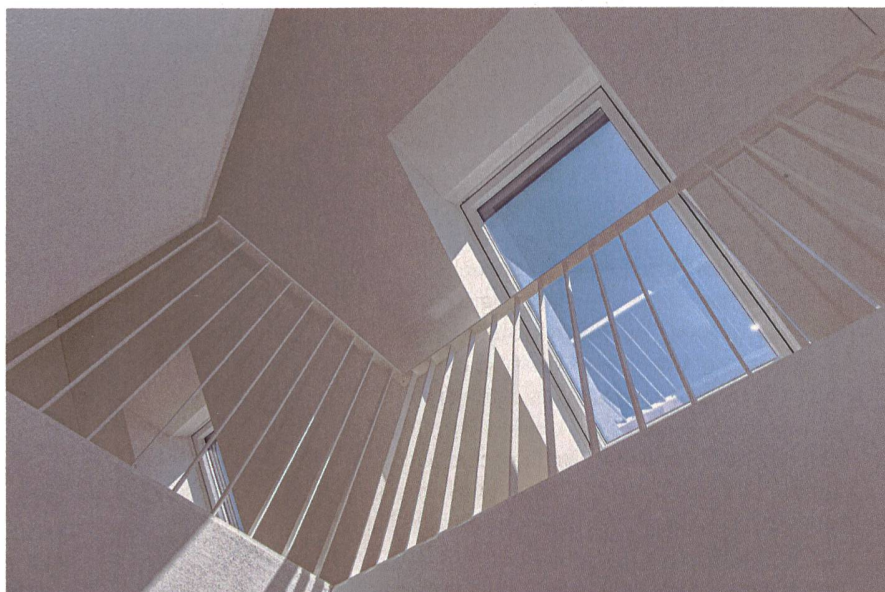
Wegen des Verzichts auf die zusätzliche Etage sind zwar etwas weniger Wohnungen entstanden, dafür präsentieren sich die neu erstellten Einheiten sehr grosszügig. So gibt es Dreieinhalbzimmerwohnungen, die über 100 Quadratmeter messen. Wie lässt sich diese für eine Genossenschaft doch recht unüblich hohe Quadratmeterzahl rechtfertigen? Auch Noger findet, dass man mit der Wohnungsgrösse am oberen Limit angelangt ist. Doch die EBG St. Gallen bietet insgesamt bezüglich Wohnfläche eher bescheidenen Wohnraum an. Auch die 1963 und 1970 erstellten Mehrfamilienhäuser böten durchschnittliche Grössen. «Mit dem Neubau haben wir uns bewusst für einen

etwas höheren Standard entschieden.» Die hohe Wertigkeit des Neubaus zeigt sich beim Besuch bereits von aussen. Beim Massivbau mit hochwertiger Steinwoll-Dämmung fallen zum Beispiel die Fenster mit Betongewände sofort ins Auge, oder auch die grossen Dachfenster, die mit Regensensoren ausgestattet sind und sich ebenso auf Knopfdruck öffnen und schliessen lassen wie alle Fensterstoren. Dass sich die Genossenschaft «oft für die werthaltigere Lösung» entschieden hat, wie Architekt Thaler sagt, zeigt sich bei der Wohnungsbesichtigung: Der Ausbaustandard ist hoch, eigentlich im Eigentumsbereich. Das bestätigt auch Noger: «Das sind keine typischen Genossenschafts-Neubauwohnungen. Aber unser Angebot stimmt, alle Wohnungen konnten wir problemlos vermieten.» Gekocht wird mit einem Induktionsherd, und die hochliegenden Backöfen verfügen auch über eine Steamerfunktion. Zur Ausstattung zählen zudem 25-cm-Wärmeschubladen, die auf sechzig Grad erhitzt werden und darum sogar zum Niedergaren taugen.

GV billigt Mischfinanzierung

Die Einbauküchen mit Natursteinabdeckung bieten insgesamt und auch in den kleineren Wohnungen ein reichhaltiges Möbelprogramm und lassen ebenso wenig Wünsche offen wie die schwellenlosen und mit Glastrennwänden versehenen Duschen oder der Wasserturm in der Wohnung. Viel Stauraum bieten überdies Einbauschränke, die auffallend grosszügig vorhanden sind. Auch das von Mieterinnen und Mietern hochgeschätzte Reduit fand in jeder Wohnung Platz.

Hoher Standard gepaart mit dem einen oder anderen zusätzlichen Quadratmeter hat seinen Preis, möchte man meinen. Ein Blick auf die Mietzinse (siehe Baudatenbox) zeigt jedoch, dass das Preisniveau insbesondere bei den grös-



Mit einem Gestaltungsplan hätte ein zusätzliches Stockwerk geschaffen werden können. Die Architekten entschieden sich hingegen für den Ausbau des Dachgeschosses. Dadurch entstanden insgesamt sechs helle Maisonettwohnungen.

seren Wohnungen moderat ist. Nach Aussage von Albert Noger liegt die Genossenschaft mit ihrem Neubauangebot immer noch etwa 20 Prozent unter den Preisen für gleichwertige Wohnungen im Quartier. Er nennt zwei Gründe, warum es der EBG St. Gallen gelungen ist, vergleichsweise günstige Mietzinsen zu erreichen: Zum einen fließen die Erträge der zahlreichen Einstellplätze in eine Mischrechnung. Zum anderen wurde der Landpreis von rund sechs Millionen Franken teilweise auf die älteren Baulose umgelegt. Beide Massnahmen sind der Generalversammlung zur Diskussion vorgelegt worden. Erwartungsgemäss gab es einzelne Einwände, bei der Abstimmung waren die Mitglieder mit den Vorschlägen aber einstimmig einverstanden.

PV-Potenzial nicht voll ausgeschöpft

Geheizt werden die beiden sandfarbenen verputzten Gebäude mit Fernwärme, und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach deckt etwa 45 Prozent des Strombedarfs. Mehr wäre zwar möglich gewesen, sagt der Architekt, doch wollten die Bauverantwortlichen wegen der historischen Siedlung nicht auf sichtbare Ziegelemente verzichten. Auch wäre eine durchgehende PV-Bestückung wegen der Fensterunterbrüche sehr teuer geworden, sagt Thaler. Als eine Art Zwischenlösung kann das Lüftungskonzept des Neubaus bezeichnet werden. Die nordseitigen Schlafzimmer orientieren sich nämlich auf die etwas unterhalb des Geländes verlaufende Autobahn. Lärmimmissionen sind darum vor allem bei nassem Wetter ein Thema. Deshalb wurde in diesen Zimmern eine leistungsstarke Lüftungsanlage installiert, die es den Bewohnenden erlaubt, die Fenster bei Bedarf auch ganz geschlossen zu halten.

Dass die EBG St. Gallen dank dem Neubau zum ersten Mal in ihrer Geschichte über einen Gemeinschaftsraum verfügt, freut die Verantwortlichen ebenfalls. Bislang stand lediglich eine halboffene Gartenhalle mit Grill und Toilette für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung. Neu ist auch, dass die EBG St. Gallen einen Lift im Angebot hat. Das habe, so Präsident Noger, wirklich gefehlt. Weil die EBG St. Gallen bislang kein Haus mit Lift besass, hätten sich ältere Genossenschaftsmitglieder schon gezwungen gesehen, ausserhalb der Genossenschaft eine neue Wohnung zu suchen. Viel Manövriermasse habe die Genossenschaft diesbezüglich zwar nicht, ergänzt Noger, aber mit dem Neubau habe sich das Angebot immerhin vervollständigt.

Mit dem Kauf der Nachbarschaftsliegenschaft hat die EBG St. Gallen die Gelegenheit am Schopf gepackt und nicht nur das Parkierungsproblem teilweise gelöst, sondern das eigene Wohnungsangebot auch um ein ganz neues Segment erweitert. Und das ist doch ziemlich viel aufs Mal. ■

MEIER + CO



Günstige Aufzüge für Ihr Eigenheim

- einfacher Einbau
- keine Unterfahrt
- keine Überfahrt
- minimale Wartungskosten
- Innen und Aussen einsetzbar



Treppenlifte

Sitzlifte | Plattformlifte

- Service schweizweit
- kostenlose Beratung

MEICOLIFT

Meier + Co. AG
Olthnerstrasse 92, 5013 Niedergösgen
T 062 858 67 00, info@meico.ch
www.meico.ch



FACILITY SERVICES

Alles aus einer Hand | Spezialreinigung | Baureinigung | Fassadenreinigung | Storenreinigung | Teppichreinigung | Umzugsreinigung | Räumung | Entsorgung | Unterhaltsreinigung | Treppenhausreinigung | Privatunterhalt | Waschservice | Schwimmbadreinigung | Industriereinigung | Graffiti-Entfernung | Oberflächenschutz | Solaranlagenreinigung | Dachreinigung | Luftanlagen | Heizungszentrale | Hauswartung | Garagenreinigung | Gartenunterhalt | Winterdienst | Brandreinigung | Eventreinigung | Schiffsreinigung | Reinraum | Beratung | Entwickeln | Planen | Realisieren | **Wir machen den Unterschied**

Zürich Tel. 044 365 20 00 | info@pua.ch | www.pua.ch | Luzern TEL. 044 317 20 01 | info.zs@pua.ch | www.pua.ch

Wir beraten und unterstützen **Baugenossenschaften** bei der **Zukunftsplanung** ihrer Liegenschaften.



- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Kostenplanung
- Bauherrenprojektleitung
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter

Kontaktieren Sie uns unverbindlich:

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Dieter Grab, Telefon 044 454 25 00

arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch



Mehr Hypothekenangebote für Sie. Höhere Lebensqualität für Ihre Mieter.

key4. Die innovative Hypothekenplattform für Renditeobjekte.



key4.ch/renditeliegenschaften

key4
by UBS

Unlock your future.